

# 第6回 鶴岡市地域住宅協議会

- 日時： 平成29年2月21日（火） 14:00～15:30
- 場所： 第三学区コミュニティセンター 和室
- 参加者： 別添名簿参照

## 次 第

1. 委嘱状交付
2. 開 会
3. 挨拶
4. 会長選出
5. 協 議

- (1) H28年度 鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告（資料1）  
〔※個別に事業報告後に評価・意見をお聞きします〕

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1) 成果指標の確認</li><li>2) 住宅セーフティネット事業<ul style="list-style-type: none"><li>－ 1 市営住宅新営改良事業</li><li>－ 2 空き家を活用した住宅セーフティネット事業</li></ul></li><li>3) 鶴岡市空き家対策事業</li><li>4) 地域住宅活性化事業<ul style="list-style-type: none"><li>－ 1 鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業</li><li>－ 2 つるおか住宅活性化ネットワーク事業</li><li>－ 3 鶴岡市木造住宅耐震工事助成事業</li></ul></li></ol> |
|--|

- (2) H29年度事業に対する意見・要望  
〔説明〕 H29年度住生活基本計画事業の主要業務について（資料2）

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1) 住宅セーフティネット事業<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市営住宅新営改良事業</li><li>・ 空き家を活用した住宅セーフティネット事業</li></ul></li><li>2) 鶴岡市空き家対策事業<ul style="list-style-type: none"><li>・ 中心市街地居住促進事業 等</li></ul></li><li>3) 地域住宅活性化事業<ul style="list-style-type: none"><li>・ 鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業</li><li>・ つるおか住宅活性化ネットワーク事業</li></ul></li></ol> |
|--|

- (3) 鶴岡市住生活基本計画の見直しについて（資料3）
- (4) その他
6. その他
7. 閉 会

## 資料 1

## 1) 住生活基本計画で掲げる成果指標

基本目標	成果指標		目標値			2016 (H28)	
			2011 (H23)	2016 (H28)	2021 (H33)		
I.誰でも安心して暮らせる高齢者、障害者等にやさしい住宅セーフティネットの住まいづくり	①	市営住宅のバリアフリー	一定のBF	20.0%	24.1%	26.5%	25.3%
		居室率(%)	高度なBF	9.8%	13.8%	18.9%	14.1%
	②	民間住宅活用型住宅セーフティネットの整備戸数(戸数)		0戸	30戸	60戸	9戸
	③	一般住宅のバリアフリー化率の向上(%)		17.8%	22.3%	25.0%	※20.2%
II.空き家の有効活用と適正管理による安全・安心な住まいづくり	④	密集住宅地でのランド・バンク事業の事業箇所数(箇所)		0箇所	14箇所	29箇所	5箇所
	⑤	市内空き家棟数の増加の抑制(棟)		2200棟	2234棟	2273棟	2806棟
III.市街地、農漁村集落地、中山間地のそれぞれの特性を生かした住み続けられる住まいづくり	⑥	地域別住宅着工件数の予想値(件)		235件	243件	248件	266件
	⑦	「住まい」に関する満足度(%)		42.9%	44.7%	46.6%	—
		「周辺の住環境」に関する満足度(%)		37.3%	39.3%	41.2%	—
IV.地域資源の循環システムにより自然エネルギーを取り入れ、環境に配慮した災害に強い住まいづくり	⑧	登録技術者数(人)		1963人	1980人	2000人	1810人
	⑨	リフォーム工事における地域産木材使用量(m <sup>3</sup> )		204	237	270	315
	⑩	リフォーム工事 薪ストーブやペレットストーブ暖房機器の使用状況(件)		7	76	145	20
		[新築を含む総数]					[81]
	⑪	二重サッシの住宅割合(%)		15%	21%	27%	※16%
	⑫	木造住宅の耐震化率(%)		70%	90%	95% (全国計画)	75%
	⑬	住宅用火災警報器設置率(%)		72%	100%	100%	79%
⑭	新設住宅着工件数に占める規格住宅以外の長期優良住宅の割合(%)		4.4%	10% (30戸/年)	20% (60戸/年)	2.6%	

※ H25 住宅土地統計調査結果数値

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H28年度
事業名	2) - 1 住宅セーフティネット事業 (市営住宅新営改良事業)

## 事業概要

市営住宅の長寿命化対策として、既存住宅の老朽化対策、機能の維持を図るために、屋根、外壁、給水装置の改修を緊急度の高い住宅から実施した。

## 事業内容

1. 東部住宅3, 5号棟外壁改修工事 工事費36,961千円  
S54,56建設。築後35年を経過し屋根の劣化が著しく、雨漏りや強風被害などがあることから、屋根材に塩ビ系シート防水を使用して改修を行った。5号棟は外壁の劣化が進んでいることや、予防保全的な観点から躯体劣化防止(ひび割れ補修、塗装、防水)を図り、断熱性能を高めるため、改修工事を行った。
2. 美原住宅1, 2, 9号棟屋根改修工事 工事費17,409千円  
S45,46,50年建設。築後42年を経過し、屋根の劣化が著しく、雨漏りや強風被害などがあることから、屋根材に塩ビ系シート防水を使用して改修を行った。
3. 稲生住宅給水装置改修工事 工事費9,094千円  
H2~H5年建設。築後23年を経過して装置の老朽化が進んでいることから改修。単純な給水設備の更新ではなく、給水方法をポンプ圧送から上水道の直圧に変更する工事を実施し機能向上を図った。



外壁改修工事



屋根改修工事

4. 市営住宅給湯器交換、空住戸風呂釜・浴槽新設: 備品購入費1,500千円  
稲生・ふじなみ住宅6戸の20年以上経つ老朽化した給湯器を交換した。また市営住宅の空き住戸5戸の浴室にガス風呂釜・浴槽を新規に設置した。これにより、新規入居者の入居費用を30万程度削減できることとなった。
5. ふじなみ住宅外壁改修工事: 工事費1,982千円  
H7建設。築後21年を経過し、冬期間の雪害等により外壁の損傷が著しく、このまま放置すると建物の全面改修が必要となり改修費用の増加が見込まれることから、特に損傷が著しい1戸について外壁面の防水系塗装及び劣化損傷部分の交換を行った。
6. 市営紅葉岡住宅1号棟 入口階段改修・手摺り設置工事 工事費: 483千円  
入口階段の段数を2段から3段にすることで、勾配を緩やかにするとともに、手すりを設置してバリアフリー対応を行った。

## 目標値

当初(H23年度)	市営住宅の高度なBFの 施行率	9.8%
<b>H28年度(実績)</b>		<b>14.1%</b>
H29年度		13.8%
H33年度		18.9%
当初(H23年度)	市営住宅の一定のBF (簡易BF)の施行率	20.0%
<b>H28年度(実績)</b>		<b>25.3%</b>
H29年度		24.1%
H33年度		26.5%

## 今年度成果

- ①鶴岡市営住宅等長寿命化計画に基づき、外壁の外断熱化1棟・屋根防水4棟、外壁の改修1棟を行い、長寿命化を図るとともに、居住環境の向上と危険防止にも貢献した。
- ②老朽化した給湯器を6戸分更新し、入居者の安全確保に努めた。風呂釜・浴槽を未設置住戸5戸に設置し、新規入居者の費用負担の削減を実現した。
- ③市営住宅の給水設備老朽化対応として改修工事を行うに当たり、給水方法を上水道直圧化に変更する工事を実施した。これにより、当該住宅の共益費の削減と市の維持管理費削減が実現できた。
- ④入口階段の改修と手摺り設置を行いバリアフリー化したことで、居住環境の向上に努めた。

## 地域住宅協議会委員の評価

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H28年度
----	-------

事業名	2)-2 住宅セーフティネット事業(空き家を活用した住宅セーフティネット事業)
-----	---

## 事業概要

住宅セーフティネット法(『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律』)に基づく『鶴岡市居住支援協議会』を組織し、高齢者・障害者・母子世帯等の民間賃貸物件への円滑居住をサポートするとともに、空き家等を利用した民間ストックの整備・推進を図る。

## 事業内容

## 1. 鶴岡市居住支援協議会

H26.3.24設立。県宅建協会鶴岡、民協連合会、障害者相談支援センター、市社協及び行政で構成。(福祉課、長寿介護課、高齢者交流センター、子育て推進課、建築課)  
会議は年1回開催。

## 2. 要支援者への情報提供(セーフティネット住宅紹介事業)

民間賃貸入居に際し、支援が必要な高齢者、障害者等へ宅建協会を通じ物件情報を紹介した。

年度	依頼 件数	受付窓口別					うち紹介件 数 うち成約件 数	備考 (紹介なし理由)
		福祉	障相セ	子育て	建築	他(社協)		
26	23	13 (56.5)	4 (17.4)	3 (13.0)	3 (13.0)	0	21 (91.3) 6 (26.1)	エリア限定で物 件なし
27	18	12 (66.7)	4 (22.2)	0	2 (11.1)	0	14 (77.8) 8 (57.1)	エリア限定のため、自力で探索
28	25	9 (36.0)	5 (20.0)	1 (4.0)	2 (8.0)	8 (32.0)	19 (76.0) 9(47.4)	エリア限定のため、金額と条件 が合わず等
Total	66	34 (59.0)	13 (20.5)	4 (7.7)	7 (12.8)	8 (25.0)	54 (81.8) 23 (42.6)	

依頼件数:66件、紹介件数:54件(81.8%)、成約件数:23件(42.6%)。

※H26.8.1~H29.1の40ヶ月間の実績

## 3. あんしん居住推進事業(国庫補助)の利用促進

旧名称:民間住宅活用型住宅セーフティネット整備促進事業。高齢者、障害者、子育て世帯等への賃貸を前提に、一定要件を満たす改修工事に国が直接1/3(上限50万円)を補助するもの。鶴岡市では27年度までに9戸提供中であるが、新規戸数としては、27年度に引き続き28年度も0件となっている。(全国24,054戸、県127戸)

## 目標値

当初(H23年度)		0戸
H27年度(実績)	あんしん居住(民間活用型SN 整備)推進住宅の整備戸数	9戸(累計)
H28年度(実績)		9戸(累計)
H29年度		30戸
H33年度(目標)		60戸

## 今年度成果

居住支援協議会の主事業であるセーフティネット住宅紹介事業では、住宅確保要配慮者に多くの情報の提供ができ、依頼件数は、若干であるが上昇してきている。自力での物件探索が困難と思われる高齢者、知的・精神障害者での成果が目立ち、ニーズに適った支援となっている。また、社会福祉協議会で設置する鶴岡地域生活支援自立支援センター(くらしス)からの依頼が増えたことも今年度の特徴である。

あんしん居住推進事業については今年度も利用低調であり、自家利用から貸家へのコンバージョン、空き家の有効活用の推進につながるよう、国の施策を分析し、さらなる利用促進を行う。

## 地域住宅協議会委員の評価

--

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H28年度
----	-------

事業名	3) 鶴岡市空き家対策事業(空き家有効活用支援事業)
-----	----------------------------

## 事業概要

鶴岡市中心市街地居住促進事業(2棟解体)を実施している。  
また、空き家の有効活用を図る事業をNPO法人つるおかランド・バンクとともに空き家相談会等を実施し、空き家解消のため有効活用に努めた。

## 事業内容

## 【鶴岡市中心市街地居住促進事業】

中心市街地にある老朽危険空き家などの一定の要件を満たす空き家を寄付行為により取得。建物解体後の土地を居住促進基金の財産とし、まちなか居住希望の若者・市外からの移住者等に住宅用地として提供することにより、まちなか居住の促進と良好な住環境整備の促進を図る。平成28年度は応募件数5件に対し1件を選定、1件を保留としている。H27年度に寄付採納した物件2棟を解体。



昭和町2棟の解体前写真

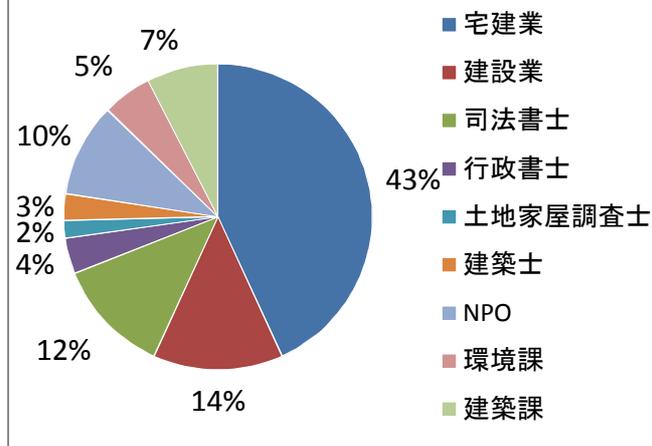


昭和町2棟の解体後写真

## 【空き家相談会の実施】

6月、7月、11月につるおかランド・バンク及び構成団体の協力を得、空き家相談会を実施。6月は27組、7月は21組、11月は13組、計61組の相談を受け付けている。相談の中身としては売却の相談が最も多く宅建業の取扱いが多い。また、空き家特措法の施行を受けて解体や適正管理といった相談も次いで多い。

## 相談対応割合



## 【つるおかランド・バンク事業】(平成29年1月末現在)

- ①ランド・バンク事業 相談件数:115件
- ②空き家バンク事業 189件登録 現在28件ホームページに掲載中
- ③空き家管理受託事業 受託件数:18件(うち定期的な見回り4件)
- ④空き家コンバージョン(用途転換) 1件 学生向けシェアハウス
- ⑤空き家解体 相談件数:47件 成約:11件

## 目標値

当初(H23年度)		0箇所
<b>H28年度(実績)</b>	密集住宅地での小規模連鎖型 区画再編事業の実施箇所 数(箇所)	<b>5箇所</b>
H28年度(計画)		14箇所
H33年度		29箇所

当初(H23年度)		2,200棟
<b>H28年度(実績)</b>	市内の空き家棟数の増加の 抑制(棟)	<b>2,806棟</b>
H28年度(計画)		2,234棟
H33年度		2,352棟

## 今年度成果

- ・成果指標「密集住宅地での小規模連鎖型区画再編事業(ランド・バンク事業)の事業箇所」は、累計5箇所となり、H28年度計画値14箇所に対する達成率は35.7%となった。
- ・成果指標「市内の空き家棟数の増加の抑制」については、本年度実態調査の結果2,806棟となる。ランドバンク事業や空き家バンク事業などを実施しているが、空き家解消や土地の再編には相続や所有者との調整などで時間を要している。

## 地域住宅協議会委員の評価

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H28年度
----	-------

事業名	4)－1 鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業
-----	-----------------------

## 事業概要

住宅のリフォーム工事の際に鶴岡産木材の活用、部分補強、省エネルギー、バリアフリー、克雪化の要件を満たす場合、建築主に対し補助を行う。更に三世代世帯や婚姻出産世帯、子育て世帯、近居世帯、移住世帯、1㎡以上の鶴岡産木材の活用の場合は補助の拡充をおこなうほか、県外移住者や空き家活用、3㎡以上の鶴岡産木材の活用の場合は上乗せ補助を行い、地域住宅の質の向上、地元住宅関連産業の振興、地域経済の活性化を図る。

鶴岡市内の自己が所有し居住する住宅のリフォーム工事を行う者に対する補助

※要件あり：地場産木材使用、部分補強、省エネ、バリアフリー、克雪化

施工者は、鶴岡市内に本店があるまたは住所を置く個人事業者と契約を行う。

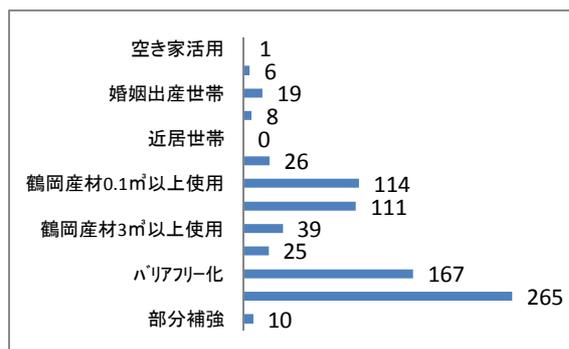
※工事費の10%かつ上限20万円、

※1㎡以上の鶴岡産木材の活用の場合は工事費の15%かつ上限30万円。三世代世帯や婚姻出産世帯、子育て世帯、近居世帯、移住世帯の場合は工事費の20%かつ上限30万円

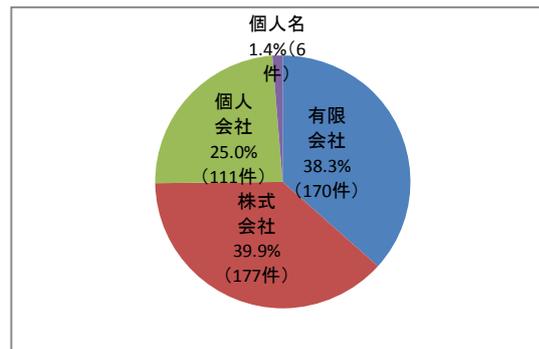
※県外移住者や空き家活用、3㎡以上の鶴岡産木材の活用の場合は、それぞれ工事費の5%かつ上限10万円の補助を上乗せ

【H28年度実績】 補助件数464件(補助金合計額：94,503千円 対象工事費合計額：約14億684万円)

・申請工事の要件内訳(重複回答有)



・申請工事の施工者区分



## 目標値

当初(23年度)	地域産材を住宅産業に活用し森林資源が循環する地域づくり(リフォーム補助事業で鶴岡産木材使用量)	204㎡	(リフォーム補助事業でバイオマス燃焼機器(薪ストーブやペレット暖房機器)使用)	7件
<b>H28年度</b>		<b>315㎡</b>		<b>2件</b>
H33年度		270㎡		145件

## 今年度成果

全体リフォーム補助申請件数 464件、補助対象工事費総額 14億684万円(うち、地場産木材1㎡以上使用リフォームの申請件数114件 使用地場産木材量315㎡、補助対象工事費総額 694,514千円)であり、地域の住宅関連産業の振興、活性化に繋がったが、バイオマス燃料機器の利用は、2件/年にとどまった。

## 地域住宅協議会委員の評価

--

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H28年度
----	-------

事業名	4)ー2 つるおか住宅活性化ネットワーク事業
-----	------------------------

## 事業概要

鶴岡産木材をはじめとする、地域が有する人や物、自然、環境などの資源を活用した地域住宅建設を活性化することにより、地域の循環型の住宅関連産業の振興と良好な住環境形成を図る。

## 事業内容

平成28年度は「つるおか住宅活性化ネットワーク」が推進している「つるおか住宅」を促進するため、若者世帯で移住、婚姻出産、子育てのいずれかの世帯が「つるおか住宅」を新築する場合、1戸当たり30万円の補助を行ったほか、更に若者かつ移住世帯で婚姻出産、子育てのいずれかの世帯の場合は、10万円の上乗せを行った。また大工等の技術技能者の育成を図るため、技能検定試験への人材育成などへの活動に対して(1人上限額1万円)支援を行った。

※「つるおか住宅」:地域の風土を配慮し、地場産木材で地元設計者、施工者で建てられた住宅

## 〈若者世帯新築支援事業〉

要件 ①構造材比80%以上鶴岡産木材使用

②本会員で構成された「つる家チーム」登録の事業者が設計施工すること

(実績) ③若者で移住、婚姻出産、子育てのいずれかの世帯 : 14戸

④若者で移住かつ婚姻出産、子育てのいずれかの世帯 : 2戸

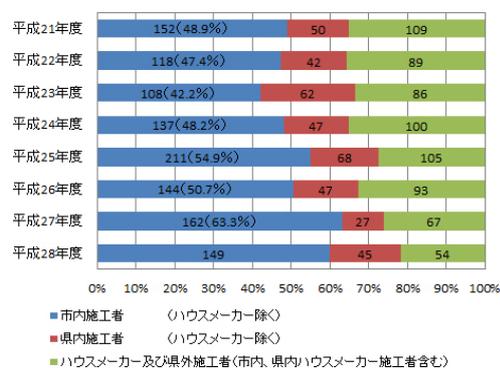
計16戸

〈技能検定受験費補助事業〉 表装(1名)・板金(2名)・建築配管(1名) 計4名

平均申請年齢 : 32歳

職種	H23.8	H28.8	10年後目標人数
大工	1,167人	1,031人	1,190人
左官	209人	176人	213人
板金工	116人	117人	118人
塗装工	89人	92人	91人
その他	382人	394人	388人
職種別人数計	1,963人	1,810人	2,000人

## 〈新築住宅市内業者施工割合〉H28年度はH29.2.7現



## 目標値

当初(23年度)		1,963人
<b>H28年度(実績)</b>	地域産材を活用した地元大工・工務店による「つるおか住宅」の活性化(登録職人技術者数)	<b>1,810人</b>
H29年度		1,850人
H33年度		2,000人

## 今年度成果

新築の「つるおか住宅」が16戸(うち、移住世帯2戸)建設された。また、技能検定受験の環境づくりを行うことにより、若手の地元技能者の育成を図った。(地元対象受験者数:4名)  
市内の戸建て住宅における市内工務店等による施工割合が60%となった。

## 地域住宅協議会委員の評価

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H28年度
----	-------

事業名	4)-3 鶴岡市木造住宅耐震工事助成事業
-----	----------------------

## 事業概要

木造住宅耐震診断の結果、耐震性が不足しているとされた木造住宅について耐震補強工事を行う際、建築主に対して工事費用の助成を行い、地域の安心・安全なまちづくりを図る。

## 事業内容

## ■ 木造住宅耐震診断事業

- ・対象住宅:旧耐震基準(昭和56年5月31日まで着工)の木造戸建て住宅
- ・補助条件:鶴岡市に登録した木造住宅耐震診断士が診断業務を行う。
- ・診断費:13万円/戸(内、9割補助 自己負担額 1万3千円)
- ・募集件数:15戸 (申請実績:15戸)
- ・予算額:1,755千円 (執行額:1,755千円)
- ・診断結果:構造評点(平均)0.35
- ・耐震補強概算経費:工事費(平均)1,938千円

## 【構造評点】

1.0以上1.5未満:一応倒壊しない  
0.7以上1.0未満:倒壊する可能性がある  
0.7未満:倒壊する可能性が高い

## ■ 木造住宅耐震改修事業

- ・対象住宅:旧耐震基準(昭和56年5月31日まで着工)の木造戸建て住宅で、評点1.0未満のもの
- ・補助条件:鶴岡市内に本店を置く法人または個人事業者と工事契約を行い耐震工事を行う。  
評点が0.7未満の場合、改修後の評点0.7以上、評点が0.7以上1.0未満の場合は改修後評点1.0以上
- ・補助内容:耐震補強にかかる工事費の25%(上限60万円/戸)
- ・募集件数:5戸 (申請実績:3戸)
- ・予算額:3,000千円 (執行額:1,277千円)
- ・改修結果

金額単位:千円

	現況評点	補強後評点	補強工事額
A邸	0.26	0.78	1,566
B邸	0.27	0.71	2,627
C邸	0.63	1.07	1,146
合計			5,339

・平均現況評点:0.38 ・補強後平均評点:0.85 ・平均補強工事費 1,779千円



## 目標値

当初(23年度)		70.0%(推定値)
<b>H28年度(実績)</b>	災害に強い安全・安心住宅の整備促進(木造住宅耐震化率)	<b>74.9%(推定値)</b>
H33年度		95%(推定値)

## 今年度成果

広報誌による掲載や防災フェアなどのイベントを利用した周知活動を行い、また年間を通して市建築課内での住宅耐震相談窓口の実施により、耐震診断事業15件、耐震改修事業3件を行い、地震災害に強い安心・安全なまちづくりに繋がった。

## 地域住宅協議会委員の評価

--

# H29年度 住生活基本計画事業 主要業務

**資料 2**

(○: 予算執行課)

種別	事業	事業所管
<b>市営住宅新営改良事業</b>		
	<b>市営大西住宅5,6号棟屋根・外壁改修工事</b> 建設から32年を経過し、屋根のゴムシートが剥離する危険性が高くなっていることから塩ビ系シート防水により改修を行う。併せて、外壁のコンクリートが劣化していることから改修を行う。	○建築課
	<b>市営美原住宅7号棟一部屋根、8号棟屋根改修工事</b> 築後42年を経過し、屋根シート防水について劣化していることから塩ビ系シート防水により改修を行う。	○建築課
	<b>市営美原住宅住戸改善工事</b> 建設から44年を経過しており、室内の設備や間取り等が現代の生活様式に合わないことや、高齢化社会に併せてバリアフリーに対応するために、試験的に住戸改善改修を行う。	○建築課
<b>空き家民間住宅活用型住宅セーフティネット事業</b>		
	<b>鶴岡市居住支援協議会によるセーフティネットの構築</b> 高齢者・障害者世帯等の住宅確保要支援者のために、福祉と住宅が連携した住宅支援協議会を組織し、民間住宅を活用した住宅セーフティネットを構築する。	○建築課
<b>空き家有効活用支援事業</b>		
有効活用	<b>ランド・バンク事業（中心市街地及び沿岸住宅地）</b> 密集住宅地の連鎖的小規模区画再編事業のほか、空き家バンク、空き家管理受託、空き家コンバージョン事業。 空き家コーディネーター活動支援(市補助金)	○NPO法人 (建築課)
	<b>中心市街地居住促進事業</b> 中心市街地の空き家の除却、整地、子育て世帯等への販売業務等を山形県住宅供給公社に委託する。	○建築課
	<b>空き家相談会</b> NPOつるおかランド・バンクと共同で6月、7月、11月に開催を予定。	○NPO法人 ○建築課、環境課
適正管理	<b>空き家等審議会経費</b> 「空き家条例」の規定により設置される審議会の開催諸費用	○環境課
	<b>空き家対策委託事業</b> 「空き家条例」の規定に基づき、応急措置、代執行に対応するための補修、解体委託及び豪雪による空き家倒壊に対策のための雪下ろし委託等	○環境課
	<b>老朽危険空き家解体補助</b> 市内に存在する老朽危険空き家を所有者等が解体する費用の一部に補助金を交付する。補助率1/2、上限75万円	○環境課
<b>地域住宅活性化支援事業</b>		
	<b>鶴岡市住宅リフォーム支援事業(中古住宅リフォーム助成事業)</b> リフォーム工事費の助成により地元住宅関連産業の振興と地域住宅の質の向上を図る。また、中古住宅を取得しリフォームを行う場合に市単独の高上げ補助を行い、空き家の発生抑制につなげる	○建築課
	<b>つるおか住宅活性化ネットワーク</b> 地域住宅の活性化を目指す地元の住宅関連業界により組織された「つるおか住宅活性化ネットワーク」の活動支援を行う。	○建築課

## 鶴岡市住生活基本計画の見直しについて

## 1. 社会経済情勢等の変化

## (1) 人口・住宅等の動向

・人口減少（国勢調査 H22：136,623 人→H27：129,630 人）

・少子高齢化の進展（国勢調査）

（15歳未満人口 H22：12.8% H27：11.8%

65歳以上 H22：28.7% H27：31.9%）

・持ち家率が高い（住宅・土地統計調査 H25）

鶴岡市：82.2% 全国：61.1%

・公営住宅等の住宅セーフティネットの整備状況

## (2) 空き家の状況

・H23：2,273 棟→H27：2,806 棟 533 棟の増

## (3) 住宅施策の動向（国・県・市）

・住生活基本計画（国・県）新たな目標値の設定

・都市再興基本計画（立地適正化計画）

・空家等対策計画（策定作業中）

## 2. 現計画の検証

・基本理念

「地域資源」、「住宅ストックの有効活用」、「人々の支え合い」により、市街地・農漁村・中山間地が共生する持続可能な住まづくり

・成果指標の評価

①市営住宅のバリアフリー居室率（%）

②民間住宅活用型住宅セーフティネットの整備戸数（戸数）

③一般住宅のバリアフリー化率の向上（%）

④密集住宅地でのランド・バンク事業の事業箇所数（箇所）

⑤市内空き家棟数の増加の抑制（棟）

⑥地域別住宅着工件数の予想値（件）

⑦「住まい」に関する満足度「周辺の住環境」に関する満足度（%）

⑧登録技術者数（人）

⑨リフォーム工事における地域産木材使用量（ $m^3$ ）

⑩薪ストーブやペレットストーブ暖房機器の使用状況（件）

⑪二重サッシの住宅割合（%）

⑫木造住宅の耐震化率（%）

⑬住宅用火災警報器設置率（%）

⑭新設住宅着工件数に占める規格住宅以外の長期優良住宅の割合（%）

## 3. 課題の整理

## (1) 現計画の主要課題と基本方針

① 地域問題に対応した住環境施策の課題

② 人口減少・高齢社会に対応した住環境施策の課題

③ 空き家・空き地問題に対応した住環境整備の課題

④ 地域産材を活用した住宅産業の課題

↓

I 誰でも安心して暮らせる高齢者、障害者等にやさしい住宅セーフティネットの住まづくり

II 空き家の有効活用と適正管理による安心・安全な住まづくり

III 市街地、農漁村集落地、中山間地のそれぞれの特性を生かした住み続けられる住まづくり

IV 地域資源の循環システムにより自然エネルギーを取り入れ、環境に配慮した、災害に強い住まづくり

## (2) 見直しの方向性を確認

① 新たな課題の確認

## 4. 鶴岡市住生活基本計画の見直し

・都市再興基本計画、空家等対策計画との整合

・新たな課題への対応

地域住宅協議会の開催（1回目 H29年7月予定）

## 5. 公表

・パブリックコメント等による一般市民からの意見聴取

・住生活基本計画の改定

地域住宅協議会の開催（2回目 H29年10月予定）